

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. [REDACTED]

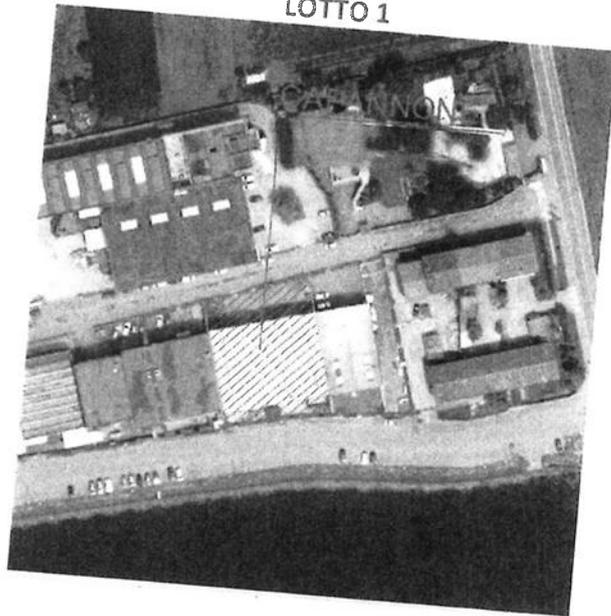
PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]

LOTTO 1



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Codice fiscale: MNTSLL72L62A794R
Studio in: Via Monte Ortigara 4 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-242225
Email: i.monti@architettimontiasociati.it
Pec: isabella.monti@archiworldpec.it

Beni in **Zanica (BG)**
Località/Frazione
via Crema n.10/12

INDICE**Lotto: 1 - Capannone a p.Terra**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - Capannone a p.Terra	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A - Capannone a p.Terra	7
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A - Capannone a p.Terra	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: A - Capannone a p.Terra	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: A - Capannone a p.Terra	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: A - Capannone a p.Terra	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: A - Capannone a p.Terra	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

Beni in **Grassobbio (BG)**
Località/Frazione
via Amerigo Vespucci SN

INDICE

Lotto: 2 - Box doppio a p.Interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: A - Box a p.Interrato	18
2. DESCRIZIONE	18
DESCRIZIONE GENERALE	18
Corpo: A - Box a p.Interrato	19
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	23
Corpo: A - Box a p.Interrato	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	23
Corpo: A - Box a p.Interrato	23
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: A - Box a p.Interrato	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
Corpo:.....	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
Corpo: A - Box a p.Interrato	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	25
Corpo: A - Box a p.Interrato	25
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	26
Criterio di stima	26
Fonti d'informazione	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27
Regime fiscale della vendita	27

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. [REDACTED]
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Isabella Monti
Data nomina: 02-02-2024
Data giuramento: 07-02-2024
Data sopralluogo: 16-02-2024

Cronologia operazioni peritali: In conformità all'incarico ho proceduto per i succitati beni nei seguenti adempimenti:

- accesso al sito internet del Comune di Zanica e Grassobbio per reperire gli stralci degli strumenti urbanistici vigenti (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.) e le relative norme tecniche N.T.A.;
- accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) attraverso il servizio "SISTER", per reperire in particolare: a) Catasto: estratto di mappa, visure storiche -sia al catasto terreni (C.T.) che al nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)- e planimetrie di tutti i beni oggetto di Procedura. b) Conservatoria: visura delle formalità dell'Esecutata e delle U.I. oggetto di Procedura;
- richiesta con mail del 09.02.2024 al Notaio [REDACTED] della copia dell'Atto di compravendita relativo all'immobile in Grassobbio (Bg), prontamente ricevuto con mail del 09.02.2024;
- richiesta di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Grassobbio inviata con mail in data 09.02.2024, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie);
- sopralluogo in data 16.02.2024 presso le U.I. in Zanica e Grassobbio oggetto di procedura, con accesso, ispezione, rilievo strumentale e scatti fotografici, nonché accertamento delle tipologie costruttive, della consistenza materica e dello stato di conservazione delle U.I.; nell'occasione l'Esecutato, relativamente al Capannone in Zanica, mi ha fornito copia del relativo contratto di locazione e dell'atto di provenienza;
- richiesta telematica di accesso agli Atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Zanica in data 19.02.2024, volto all'acquisizione delle informative urbanistiche ed edilizie (pratiche edilizie);
- richiesta con mail del 19.02.2024 all'Amm.re del Cond. in Grassobbio del verbale ultima assemblea con inclusi consuntivo ultima gestioni e preventivi prossima gestione, relativamente all'imm.le in in capo all'Esecutata, ricevuti con mail del 22.02.2024 e successiva integrazione del 06.05.2024;
- accesso in data 04.03.2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Grassobbio per l'acquisizione copia in stralcio delle pratiche edilizie relative all'U.I. oggetto di procedura;
- ricezione con mail del 19.03.2024 delle pratiche edilizie relative alle U.I. oggetto di procedura site nel Comune di Zanica.

Beni in Zanica (BG)
via Crema n.10/12

Lotto: 1 - Capannone a p.Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Crema n.10/12

Note: Il sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il capannone e la cabina elettrica è individuato al Catasto Terreni di Zanica (Bg) al foglio 14, mappale 5201, Ente Urbano di mq.3620.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CAPANNONE ARTIGIANALA: [REDACTED], proprietario per 1/1., foglio 14, particella 5201, subalterno 3, indirizzo via Crema SN, piano Terra, comune Zanica, categoria C/3, classe 2, consistenza mq.935, superficie mq.842, rendita € 3380,21

Derivante da: Atto di compravendita del 01.12.1997 a rep.n.92261 Not. [REDACTED].

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono menzionati

Confini: da nord in senso orario: via Crema, altra U.I. ai subb.1 e 2, via Crema, altra U.I. al sub.705.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: CABINA ELETTRICA: [REDACTED], proprietario per 1/1., foglio 14, particella 5201, sub.701, indirizzo via Crema SN, p.Terra, comune Zanica, categoria D/1, rendita € 92,96

Derivante da: Atto di compravendita del 01.12.1996 a rep.n.92261 Not. [REDACTED].

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono menzionati.

Confini: da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.3 e via Crema.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Capannone a p.Terra fa parte di un complesso di fabbr. a carattere artigianale/industriale ubicati in via Crema, in zona periferica a sud rispetto al centro abitato. L'accesso al Capannone dalla via Crema avviene sia dall'area scoperta di pertinenza a nord che da quella a sud (civ.10/12). La cabina elettrica ricavata nell'area pertinenziale a sud del fabbricato è accessibile direttamente dalla via Crema.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale/residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Municipio (a km.2ca), Chiesa Parrocchiale San Nicolò Vescovo (a km.2ca), Scuola Primaria Statale "Felice Moretti" (a km.2ca), Scuola Media Statale "Torquato Tasso" (a km.1,5ca), Scuola Materna "San Nicolò" (a km.1,5ca), Ospedale Bolognini a Seriate (Bg) (a km.10ca)

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali/agricole

Importanti centri limitrofi: Seriate e Bergamo.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus in via Marconi a km.1,5ca

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **A - Capannone a p.Terra**

Il Capannone a p.Terra fa parte di un più ampio complesso di fabbr. a carattere artigianale/industriale, costituito da n.4 capannoni industriali / artigianali, n.2 laboratori e n.2 cabine elettriche, edificato con Concessione Edilizia nel 1987 ed a seguito delle successive varianti ultimato nel 1989.

L'accesso al Capannone dalla via Crema avviene sia dall'area scoperta di pertinenza a nord che da quella a sud (civ.10/12).

Il Capannone in esame ha una superficie lorda complessiva di mq.868ca, di cui mq.52ca destinati ai locali accessori quali servizi, spogliatoi e ufficio; il cortile di pertinenza a nord ha una superficie di mq.395ca, mentre quello a sud di mq.199ca.

Superficie complessiva di circa mq **1.462,49**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1989 (capannone) e 1995 (cabina elettrica)

ha un'altezza utile interna di circa m. ml.6,50 il capannone e ml.3,00 i locali accessori

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: normale commisurato all'età

Condizioni generali dell'immobile: In generale il Capannone si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per tutto quanto sopra vedasi anche la documentazione fotografica (doc.A/3).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: appare con solaio misto c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: appaiono buone correlate all'età Riferito limitatamente a: Locali accessori
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastrini isolati cac condizioni: appaiono buone correlate all'età
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola scorrevole materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: buone Note: Esistono altri 3 cancelli d'accesso, precisamente: - uno sempre in lato nord composto da 2 ante scorrevoli in ferro verniciato con apertura manuale; - altri 2 in lato sud (rispettivamente ai civici n.10 e 12), scorrevoli in ferro verniciato con apertura manuale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante fisse materiale: vetro u-glass con areatori lamellari condizioni: buone correlate all'età Note: Gli infissi interni dei locali accessori sono ad uno o due battenti, in metallo con specchiature a vetro; le porte d'accesso ai bagni sono in lamiera, quella dell'ufficio in alluminio con specchiatura a vetro.
<i>Manto di copertura</i>	materiale: pannelli sandwich Note: A detta dell'Esecutato il manto di copertura è costituito da pannelli sandwich. Il tetto è provvisto da canali e pluviali per convogliare le acque meteoriche nella n.4 vasche di recupero interrate posizionate n.2 nel cortile a nord e n.2 nel cortile a sud. Sulla copertura sono state installate n.2 linee vita (una per camera).

Pareti esterne	<p>materiale: tamponamento in prisme di cemento coibentazione: Non verificata rivestimento: faccia a vista condizioni: buone correlate all'età Note: Trattasi di capannone in prefabbricato cac costituito da pilastri isolati, capriate e tegoli. Le murature dei locali accessori sono anch'esse in in prisme di cemento a vista.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: tout-venant bituminoso condizioni: buone con localizzate sconessioni Note: Il pavimento del cortile in lato sud è in calcestruzzo.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: battuto di cemento condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: capannone</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: Locali accessori</p>
Plafoni	<p>materiale: rovescio tegoli struttura tetto condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: Capannone</p>
Plafoni	<p>materiale: intocati al civile e tinteggiati condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: Locali accessori</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: ante scorrevoli materiale: acciaio e pannelli sandwich condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: 2 portoni grandi in lato nord e 2 portoni più piccoli in lato sud.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: servizi igienici materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone correlate all'età</p>
Scale	<p>posizione: a rampa unica rivestimento: acciaio condizioni: buone Note: Sia la scala che il solaio sono protetti da barriere in ferro</p>
Impianti	
Antifurto	<p>tipologia: a radars Note: Impianto di videosorveglianza con n.2 sensori, installato dall'affittuario.</p>
Aria compressa	<p>tipologia: con tubazioni a vista Riferito limitatamente a: ventilazione del capannone</p>
Carroponte	<p>tipologia: a trave doppia Note: I n.2 carri ponte, uno per campata, rientrerebbero nell'ammortamento dei cespiti (macchinari e impianti dell'azienda) e pertanto non ho proceduto nella loro stima.</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio Riferito limitatamente a: Posizionato in prossimità del cancello elettrico in lato nord.</p>
Condizionamento	<p>tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: split condizioni: appaiono buone conformità: non è stato possibile accertarne la conformità Riferito limitatamente a: Uno split nel locale ufficio Note: Installato dall'affittuario.</p>

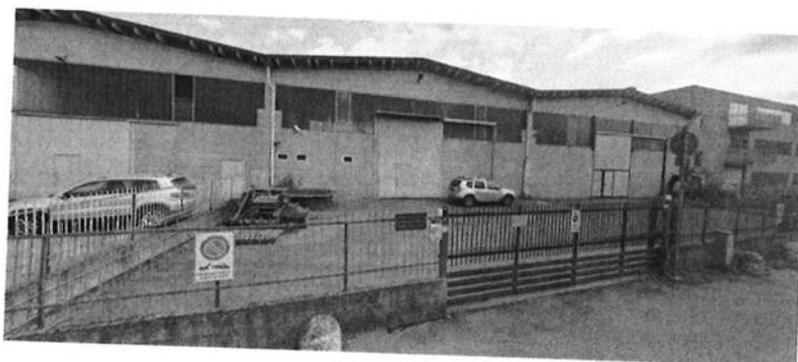
Elettrico	tipologia: fuoritraccia condizioni: buone correlate all'età conformità: appare a norma
Fognatura	recapito: fossa biologica
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone correlate all'età Riferito limitatamente a: Locali accessori Note: E' presente un Boiler per acqua calda.

Varie

Recinzione in lato nord composta da muretto in c.a. a vista h.cm.50ca con sovrastante barriera in ferro verniciato h.cm.100ca.
Recinzione in lato sud costituita da pannelli con elementi prefabbricati in calcestruzzo h.cm.150ca, mentre quella di confine in lato sud/ovest è composta da muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica romboidale.

Impianti (conformità e certificazioni)

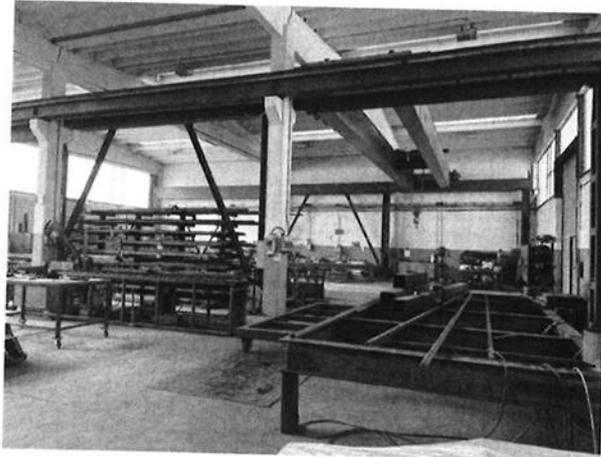
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive Note	NO Si presume sia allegata alla richiesta di agibilità. Non è stato possibile accertarlo in quanto non reperibile agli atti comunali.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive Note	NO Non è stato possibile accertarne la conformità. L'impianto di condizionamento è costituito da uno split posizionato nel locale ufficio.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	SI
Note Carri ponte	I n.2 carri ponte, uno per campata, rientrerebbero nell'ammortamento dei cespiti (macchinari e impianti dell'azienda) e pertanto non ho proceduto nella loro stima.
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Accesso a nord



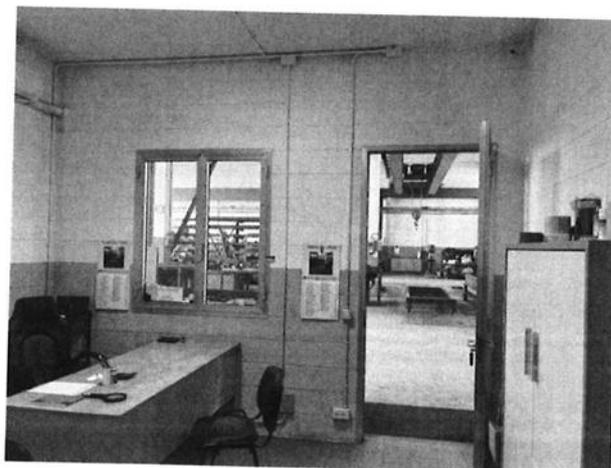
Accesso a sud



Capannone



Loc. accessori



Ufficio

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 3008/51

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Formazione recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/05/1985 al n. di prot.
Rilascio in data 28/05/1985 al n. di prot. 4463

Numero pratica: 3585/63

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione Capannone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 11/06/1986 al n. di prot. 775
La pratica non è mai stata rilasciata.
NOTE: Richiesta da parte del Comune di integrazioni, senza seguito.

Numero pratica: 5122/117

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Formazione Capannone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 28/08/1986 al n. di prot.
Rilascio in data 24/12/1987 al n. di prot. 5122

Numero pratica: 1355/21

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Note tipo pratica: Variante alla C.E. n.5122/117
Per lavori: Formazione Capannone
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/02/1989 al n. di prot.
Rilascio in data 21/04/1989 al n. di prot. 1355
Abitabilità/agibilità in data 02/02/1990 al n. di prot. 1766
NOTE: Documenti correlati: - domanda di certificato di agibilità del 02.02.1990 a prot.n.1766 richiesta da [REDACTED], parere favorevole del 31.02.1990 a prot.n.30.

Numero pratica: 3713/69

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Formazione accesso carrale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 26/05/1989 al n. di prot.
Rilascio in data 28/07/1989 al n. di prot. 3713
NOTE: Documenti correlati: - comunicazione inizio lavori del 13.09.1989 a prot.n.6278 per inizio lavori 14.09.1989;- - comunicazione fine lavori del 06.06.1990 a prot.4473 per fine lavori 04.06.1990.

Numero pratica: 6461/118

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
Note tipo pratica: 2^ Variante alla C.E. n.5122/117
Per lavori: Modifica aperture e tavolati interni
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/09/1989 al n. di prot.
Rilascio in data 24/11/1989 al n. di prot. 6461

Abitabilità/agibilità in data 27/12/1989 al n. di prot. 8912
 NOTE: Documenti correlati: - comunicazione di inizio lavori del 18.12.1989 a prot.n.8636 del 21.12.1989; - comunicazione di fine lavori del 27.12.1989 a prot.n.8910 del 27.12.1989; - domanda di certificato di agibilità del 27.12.1989 a prot.n.8912 richiesta da [REDACTED], parere favorevole del 04.05.1990 a prot.n.3581; - richiesta nulla osta per attività produttive del 18.12.1989 a prot.n.8636 richiesto da [REDACTED], parere favorevole del 06.02.1990 a prot.n.888.

Numero pratica: 5122/117

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Formazione Cabina elettrica e accesso carrale in lato sud

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1995 al n. di prot. 2145

NOTE: Documenti correlati: - denuncia opere in conglomerato cementizio armato del 25.07.1995 a prot.n.8145; - costituzione di servitù industriale per cabina di trasformazione n.3615 del 25.07.1995 a prot.n.8145.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Crema n.10/12

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il solaio di copertura dei locali accessori è stato reso accessibile mediante scala di collegamento in ferro, determinando s.l.p. aggiuntiva.

Regolarizzabili mediante: non regolarizzabile

Descrizione delle opere da aggiornare: Dovrà essere rimossa la scala d'accesso al solaio per ripristino dello stato di fatto autorizzato, previa presentazione di DIA, poichè non vi è residua s.l.p. per regolarizzare l'ampliamento.

Oneri di regolarizzazione

<i>Istanza presentata da Aggiudicatario per smantellamento scala e ripristino stato autorizzato + prestazione professionale per stesura dell'istanza e o.a., diritti segreteria, marche e varie a stima per compl. € 2.000.</i>	€ 2.000,00
---	------------

Totale oneri: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Gli accertamenti sono stati condotti mediante la disamina della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, pertanto non si assumono responsabilità in merito ad un diverso esito laddove dovessero essere rinvenute altre pratiche edilizie.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Crema n.10/12

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

del Consiglio Comunale n.46 del 22.12.2012 - BURL 15.05.2013; ultima variante approvata dal C.C. n.7 del 28.04.2023 - BURL 05.07.2023.

Zona omogenea:

D2 - Ambito a prevalente destinazione produttiva connessa ad attività edilizia assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato

Norme tecniche di attuazione:

art.3.3.1 delle N.T.A.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Permesso di Costruire Convenzionato
Rapporto di copertura:	20%
Altezza massima ammessa:	ml.10 per gli edifici, ml.15 per gli impianti produttivi
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Crema n.10/12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) il solaio sovrastante i locali accessori di servizio del capannone accessibile da una scala interna non è stato censito; b) sull'area esterna scoperta a sud di pertinenza del capannone al sub.3 non è stato indicato l'ingombro della cabina elettrica di cui al sub.701.

Note: Per quanto concerne la difformità di cui al punto a) ho ritenuto di non procedere alla regolarizzazione catastale in quanto la stessa non è sanabile, l'approntamento e la presentazione della denuncia di Variazione con procedura DOCFA avrebbe comportato un aggravio superfluo di spese di procedura quantificabili in €.350 ca. (inclusi i diritti catastali e le spese di professionista), evidenziando tra l'altro che il futuro assegnatario avrebbe dovuto procedere nuovamente alle medesime procedure a seguito della presentazione della pratica edilizia in sanatoria per rimozione della relativa scala e ripristino stato autorizzato. Per quanto concerne le difformità di cui al punto b) ho ritenuto non procedere alla sua regolarizzazione, anche ai fini del costo della procedura esecutiva, in quanto non ha rilevanza catastale: non varia infatti il classamento e la rendita catastale dell'unità immobiliare e le U.I. sono correttamente rappresentate nelle relative planimetrie; con riferimento alla Circolare n.2 del 09.07.2010 a prot.36607, punto 3, lett.e) – Ag.Territorio per tali difformità non sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 01/12/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Trascrizione del 12.11.1998 - R.P.858 - R.G.1071.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria cancellata il a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 357.000; Importo capitale: € 210.000; Note: Documenti successivi correlati: - Comunicazione n.9932 del 16.11.2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28.04.2015 - Cancellazione totale eseguita in data 17.11.2023.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 100.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 29.000; Importo capitale: € 23.218,18.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 23/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.030,53; Importo capitale: € 7.280,53.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di abbebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 403.464,60; Importo capitale: € 201.732,30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di Condanna; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.200; Importo capitale: € 6.534.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.843.240,74; Importo capitale: € 921.620,37.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Capannone a p.Terra

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Zanica (BG), via Crema n.10/12

Agli atti non risultano vincoli di sorta.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non segnalati.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Avvertenze ulteriori: No.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Capannone a p.Terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la valutazione delle U.I. ritengo applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona, quanto da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona nonché dai listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2023, Valore Casa & Terreni 2023 e OMI).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	816,05	1,00	816,05
Cortile a nord e sud	superf. esterna lorda	594,00	0,10	59,40
Loc. Accessori	sup lorda di pavimento	52,44	1,20	62,93
		1.462,49		938,38

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2023

Zona: Zanica

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 680

Accessori:

1. cabina elettrica

Posto al piano Terra
Sviluppa una superficie complessiva di lordi arr.ti 17 mq
Valore a corpo: € 0
Note: Trattasi di cabina elettrica e di trasformazione n.3615 realizzata in cemento armato, con accesso esterno dalla via Crema, di proprietà dell'Esecutato ma asservita all'ente gestore. Allo stato il suo valore rientra nel valore attribuito all'immobile.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per tipologia, il capannone e la cabina elettrica sono da ritenersi indivisibili e da alienare a corpo ed identificati come "Lotto 1".

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2019 per l'importo di euro 30.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Bergamo il 31/07/2019 ai nn.6560 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 17/05/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione delle U.I. ritengo applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona quanto da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona nonché dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2023, Valore Casa & Terreni 2023 e OMI).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zanica;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023:

Capannoni: valore minimo €/mq. 400 - valore massimo €/mq. 750

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

Capannoni: valore minimo €/mq. 600 - valore massimo €/mq. 800

Altre fonti di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023:

Capannoni tipici: valore minimo €/mq. 400 - valore massimo €/mq. 700

Laboratori: valore minimo €/mq. 530 - valore massimo €/mq. 680.

12.3 Valutazione corpi:**A - Capannone a p.Terra. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso cabina elettrica Zanica (BG), via Crema n.10/12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 591.179,40.

Da alienare nello stato di fatto, di diritto e d'uso come esistente ed alla U.I. stessa compete la quota millesimale degli enti e parti comuni dell'edificio.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	816,05	€ 700,00	€ 571.235,00
Cortile a nord e sud	59,40	€ 700,00	€ 41.580,00
Loc. Accessori	62,93	€ 700,00	€ 44.051,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 656.866,00

stasi mercato e facile alienazione detrazione del 10.00%	€ -65.686,60
--	--------------

Valore corpo	€ 591.179,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 591.179,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 591.179,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Capannone a p.Terra	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso cabina elettrica	938,38	€ 591.179,40	€ 591.179,40

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 29.558,97
--	-------------

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
---	--------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
---	------------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 559.620,43
Valore diritto e quota	€ 559.620,43

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 559.620,43
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Soggetto ad IVA.